BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 122/2015

Salvatore (KI 758752M) u Maria (KI 427352M) konjugi Bartolo

vs

Anthony (KI 221340M) u Maria (KI 171141) konjugi Deguara u Anthony Deguara Limited (C 7325)

Illum, 04 ta' Frar 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-hanut S & M Market, Tamar Road, Qawra li kienu krew lill-intimati bi skrittura tal-14 ta' Mejju 2007 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument B.

2. Illi l-intimati huma moruzi fil-hlas tal-kera arrettrata bejn l-1 t'Ottubru 2011 sat-30 t'April 2012 liema kera arrettrata tammonta ghal €2,805 oltre l-imghax legali mill-1 t'Ottubru 2011.

3. Illi apparti minn hekk, l-intimati huma debituri tar-rikorrenti wkoll tas-somma ta' €517.11c rapprezentanti hlas tal-permess skond il-licenzja numru 55/181.

4. Illi barra minn hekk ir-rikorrenti kellu jhallas ukoll is-somma ta' €1600 ghal arlogg gdid tal-kera tal-fond minhabba l-arrettrati mhux imhallsa mill-intimat fuq il-hanut imsemmi ma' l-ARMS Limited ammontanti liema somma hija dovuta mill-intimati bhala danni likwidi u sofferti mill-istess rikorrenti.

5. Illi ghalhekk l-intimati huma debituri tar-rikorrenti ghas-somma ta' €4982.11 oltre l-imghax legali mill-1 t'Ottubru 2011 rapprezentanti arrettrati ta' kera, danni sofferti mill-istess rikorrenti minhabba nuqqas ta' hlas ta' dawl u ilma ghall-fond imsemmi kif ukoll licenzja numru 55/181.

6. Illi l-kirja in kwistjoni giet terminata.

7. Illi r-rikorrenti intavolaw kawza quddiem it-Tribunal tat-Talbiet iz-Zghar ghall-hlas tas-somma tal-flus lilhom dovuti u b'sentenza tal-5 ta' Gunju 2013, it-talbiet taghhom gew michuda stante li t-Tribunal iddecieda illi hija l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera li ghandha tiddetermina din il-kwistjoni.

8. Illi r-rikorrenti appellaw minn din it-tali sentenza u l-Qorti ta' l-Appell b'sentenza tas-16 ta' Dicembru 2015 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument D

ikkonfermat is-sentenza tat-Tribunal ghat-Talbiet iz-Zghar u cahdet it-talbiet attrici stante illi l-forum appositu huwa l-Bord li Jirregola l-Kera ai termini ta' l-Artrikolu 1525 tal-Kodici Civili u l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

9. Illi l-intimati sa fejn jafu ir-rikorrenti, m'ghandhomx difiza x'jaghtu kontra t-talba taghhom.

10. Illi huma jafu lilhom innfushom bil-fatti kif fuq esposti u jikkonfermaw dan bil-gurament taghhom.

11. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghall-pagament tal-arretrati tal-kera u licenzja ammontanti ghal €4982.11c oltre l-imghax legali mill-1 t'Ottubru 2011.

Ghaldaqstant, l-esponenti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimati biex jidhru quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'kaz li l-intimati ikunu kontumaci f'dik is-seduta, jew inkellha jekk huma jonqsu milli juru f'dik is-seduta li jkollhom difiza li tiswa' u li tista' taghmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera ghandu:

1. Tikkundanna lill-intimati jhallsu l-kera u danni ghall-fond S & M Market Tamar Road, Qawra ghall-perjodu l-1 t'Ottubru 2011 sat-30 t'April 2012 skond skrittura ta' lokazzjoni tal-14 ta' Mejju 2007, il-licenzji tal-hanut 55/181 ammontanti ghal €517.11c kif ukoll danni ghal bdil ta' l-arlogg tad-dawl tal-

fond imsemmi ammontanti globalment ghal €4982.11c u dan skond dokument C.

2. Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittri ufficjali tad-9 ta' Mejju 2012 u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

Ra illi l-intimati preżentaw risposta fejn qalu hekk:

"1. Illi preliminarjament, in-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dan il-Bord sabiex jiddeciedi talba ghal hlas ta' danni.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u anke in linea preliminari, it-talba ma setghetx tigi indirizzata lis-socjetà Anthony Deguara Limited in vista li tali socjetà qieghda fl-istat ta' xoljiment u ghalhekk in-notifika tat-talba odjerna mhijiex valida ai termini tal-ligi.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u in linea preliminari, l-impossibilità tas-socjetà Anthony Deguara Limited sabiex twiegeb ghat-talba tar-rikorrenti stante li qieghed fl-istat ta' xoljiment u ghalhekk il-gudizzju mhuwiex integru.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u in linea preliminari, t-talba ghal hlas ta' allegati danni relatata mal-bdil tal-arlogg tad-dawl tal-fond hija preskritta a tenur tal-artikolu 2153 tal-kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u anke in linea preliminari, l-intimati jecepixxu n-nullità tal-iskrittura tal-kirja data l-erbatax (14) ta' Mejju tas-sena elfejn u sebgha (2007) in vista li s-socjetà Anthony Deguara Limited kienet fl-istat ta' xoljiment u ghalhekk ma setghetx tkun parti mill-ftehim;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jirrespingu l-pretensjoni kollha hekk kif dedotti fil-konfront taghhom bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti kienu affetwaw pagamenti rapprezentanti f' parti mis-somma li qieghda tintalab mir-rikorrenit ghal-arretrati tal-hlas ta' kera.

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent Anthony Deguara kien ittrasferixxa kwalunkwe ammont relatat mal-konsum tad-dawl u ilma mill-kont tas-servizzi utili tal-fond in kwistjoni ghal kont tad-dar personali tieghu.

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex jressqu prova tal-allegati ammonti u danni fi kwalunkwe kaz, dawn huma kontestati.

Salv eccezzjonijet ulterjuri u bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti inkluzi l-atti fil-kawza quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar fl-istess ismijiet Talba numru 468/2012, atti li gew allegati ma' din il-kawza.

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta' Dicembru 2015, f'liema gie deciz li huwa dan il-Bord li ghandu kompetenza jisma' din il-kawza.

Sema' s-sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fis-seduta tat-13 ta' Gunju, 2016 il-partijiet kienu qablu li ghandhom irresqu l-provi dwar l-eccezzjonijiet preliminari u tinghata sentenza dwarhom[1].

Illi però, tul il-proceduri l-partijiet ressqu l-provi kollha taghhom inkluz dawk dwar il-mertu[2] u ghalhekk il-Bord se jaghti sentenza wahda dwar l-eccezzjonijiet preliminari u kif ukoll dwar il-mertu.

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-qosor

Ir-rikorrenti qed jitolbu (1) kundanna li l-intimati jhallsu l-kera u danni ghall-fond S & M Market Tamar Road, Qawra ghall-perjodu mill-1 t'Ottubru 2011 sat-30 t'April 2012 skont skrittura ta' lokazzjoni tal-14 ta' Mejju 2007, il-licenzji tal-hanut 55/181 ammontanti ghal €517.11c kif ukoll danni ghal bdil ta' l-arlogg tad-dawl tal-fond imsemmi ammontanti globalment ghal €4982.11c u (2) Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittri ufficjali tad-9 ta' Mejju 2012.

L-intimati jeccepixxu (1) nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dan il-Bord sabiex jiddeciedi talba ghall-hlas ta' danni, (2) stante li Anthony Deguara Limited qeghda fi stat ta' xoljiment ma tistax la tkun citata u lanqas twiegeb ghat-talba, (3) it-talba ghall-hlas ta' danni relatati mal-bdil tal-arlogg tad-dawl hija preskritta taht l-Artiklu 2153 Kapitolu 16, (4) in-nullità tal-iskrittura tal-kirja stante li s-socjetà intimata dakinhar kienet

[1] A folio 28 tal-process
[2] A folio 207 tal-process

gia fi stat ta' xoljiment, (5) it-talbiet huma infondati fid-dritt u fil-fatt, (6) l-intimati kienu hallsu parti mis-somma li qed tintalab bhala hlas tal-kera, (7) l-intimat ttrasferixxa kwalunkwe hlas dovut fuq is-servizz tad-dawl u l-ilma ghall-kont personali tad-dar tieghu, u (8) r-rikorrenti ghandhom igibu prova tal-allegati danni li huma kontestati.

Provi

L-intimat **Anthony Deguara**[3] ta' x-xhieda tieghu permezz ta' affidavit tal-4 ta' Ottubru, 2016 fejn spjega li fl-14 ta' Mejju, 2007, is-socjetà *Anthony Deguara Limited* kienet dahlet f'kuntratt ta' lokazzjoni mar-rikorrenti tal-hanut li jgib l-isem *S&M Self Service* ghalkemm l-istess socjetà kienet digà, "'*in dissolution' bl-appuntament tal-istralcarju David Vella*[4]".

Fir-rigward tal-proceduri li l-istess rikorrenti kienu intavolaw quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar huwa sahaq li kienu ghamlu talba ghal hlas ta' arretrati ta' kera u tal-permess tal-licenzja izda ma kienu ghamlu ebda talba ghal allegati danni relatati mal-installazzjoni ta' arlogg tad-dawl u ilma kif ghamlu fil-proceduri odjerni. Huwa kompla jzid li il-kawza li iggib in-numru 468/2012/1AE intilfet mir-rikorrenti.

Anthony Deguara jghid li l-Bord m'ghandux kompetenza li jisma' l-kawza odjerna f'dak li jirrigwarda t-talba da parti tar-rikorrenti ghal hlas tal-allegati danni relatati mal-hlas ta' arlogg tad-dawl gdid in vista tal-fatt li, "*il-Bord ghandu gurisdizzjoni sabiex jisma' kawzi fuq kera, m'ghandux kompetenza biex jisma'; u jiddeciedi kawzi fuq danni peress li kwistjonijiet ta' danni jridu jigu decizi mill-Qrati ordinarji.*[5]"

---

[3] A folio 34 sa 35 tal-process
[4] A folio 34 tal-process
[5] A folio 34 tal-process

L-intimat spjega li ir-rikorrenti qatt ma interpellawh permezz ta' ittra ufficjali u wisq anqas qatt semmewlu arretrati relatati ma' dawl u ilma jew danni sofferti minhabba l-istallazzjoni ta' arlogg tad-dawl gdid, anzi sahaq li l-ebda ammont ma hu dovut lil *ARMS Limited* u ma jistax jifhem kif ir-rikorrenti qed jghidu li hallsu l-ammont ta' elf, sitt mija u sittin Ewro (€1,660) ghal arlogg gdid.

Huwa jikkonkludi l-affidavit tieghu fejn jghid li ma halliex arretrati ta' dawl u ilma, qatt ma gie mitlub mir-rikorrenti sabiex jaghmel tajjeb ghal allegati danni li jirrigwardaw il-bdil tal-arlogg tad-dawl jew xi arretrati tad-dawl u ilma, anzi, "*it-talba ghal hlas ta' danni allegatament sofferti mis-Sinjuri Bartolo mhux biss hija bla bazi peress li l-ebda ammont ma huwa dovut izda hija anke preskritta*.[6]"

Emanuel Sciriha[7], fil-kapacità tieghu ta' Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali, Malta xehed fis-seduta tal-20 ta' Ottubru, 2016[8] fejn ipprezenta elenku tal-atti[9] li gew ipprezentati kontra Anthony Deguara, Maria Deguara u *Anthony Deguara Limited*.

Il-Prokuratur Legali **Quentin Tanti**[10] in rapprezentanza tal-*MFSA* ta x-xhieda tieghu fis-seduta tat-2 ta' Ottubru, 2016 fejn b'referenza ghas-socjetà bin-numru ta' registrazzjoni C7325 registrata fid-19 ta' Marzu, 1958, spjega li tinsab *in dissolution* wara li l-intimat Anthony Deguara fil-kwalità ta' segretarju tal-istess socjetà ta' *notice of dissolution and winding up tal-kumpanija* permezz ta' dokument li gie pprocessat fil-15 ta' April, 2004. Huwa kompla jzid li David Vella gie appuntat bhala likwidatur, izda kien irrizenja b'effett mid-29 ta' Dicembru, 2010.

---

[6] A folio 35 tal-process
[7] A folio 36 tal-process
[8] A folio 36 tal-process
[9] Dok SE1, SE2 u SE3 – A folio 38 sa 40 tal-process
[10] A folio 41 sa 43 tal-process

L-istess xhud spjega li fl-14 ta' Mejju, 2007 is-socjetà in kwestjoni kienet *in liquidation* kif ukoll ipprezenta serje ta' dokumenti[11].

In kontro-ezami x-xhud ikkonferma li ma kien hemm ebda talba lir-Registratur tal-Kumpaniji sabiex isir tibdil tar-*registered address* fejn fit-22 ta' Dicembru, 2015 u cioè meta gew intavolati l-proceduri odjerni kien *Marton*, St Michael's Street, Mellieha. B'referenza ghal diversi dokumenti esebiti minnu stess ix-xhud spjega li d-direttrici tal-istess socjetà Maria Deguara kienet ipprezentat dokument fis-7 ta' April, 2004, "*fejn iddikjarat il-kumpanija ser tkun fl-istess pozizzjoni li thallas dak dovut minnha fi zmien tnax (12)-il xahar mid-data mitluba ghad-dissolution.*[12]"

Suggerit lill-istess xhud li minn dik il-gurnata li l-istess socjetà tkun irregistrat ghad-*dissolution and winding up* konsegwentament ma setghetx tidhol f'obbligi godda ma' terzi, il-Prokuratur Legali Quentin Tanti ikkonferma dak li gie suggerit lilu fejn mid-data li jigi appuntat il-likwidatur, "*kwalunkwe obbligu jew kuntratt seta' isir minn naha tieghu biss.*[13]"

Ir-rikorrenti **Maria Bartolo**[14] tat x-xhieda taghha fis-seduta tas-16 ta' Jannar, 2017 fejn spjegat li flimkien ma' zewgha kienet tat bidu ghal proceduri fil-konfront tal-intimat quddiem it-Tribunal ghal Talbiet Zghar peress li l-intimat kien naqas milli jhallas l-ispejjez relatati mal-kera, kontijiet tad-dawl u ilma kif ukoll il-licenzja tal-istess hanut.

Fir-rigward tal-proceduri in kwestjoni hija tenniet li qieghda titlob ghal hlas ta' danni relatati mal-bdil tal-arlogg tad-dawl u ilma ghax kien

---

[11] Dok. QT1, Dok. QT2, Dok. QT3, Dok. QT4 u Dok. QT5 – A folio 44 sa 118 tal-process
[12] A folio 43 tal-process
[13] A folio 43 tal-process
[14] A folio 123 sa 132 tal-process

hemm kont pendenti mal-*ARMS Limited* fl-ammont ta' circa hamest elef Ewro (€5,000) li ma kienx thallas minnu. Konsegwentement kellha thallas circa l-ammont ta' elf u sitt mitt Ewro (€1,600) ghal bdil tal-arlogg tad-dawl u ilma sabiex tiffranka thallas id-dejn dovut mill-intimat lis-socjetà *ARMS Limited* fejn esebiet r-ricevuta relattiva mahruga mill-istess socjetà datata l-11 ta' Settembru, 2012, fl-ammont ta' elf, sitta mija u sittin Ewro (€1,660)[15].

In kontro-ezami b'referenza ghal arretrati ta' dawl u ilma dovuti mill-intimat hija sahhqet li huwa, "*dejjem jghidli ha immur inhallas, ha immur ihallas u qatt ma ihallas*[16]".

In re-ezami hija spjegat li l-kont tad-dawl u ilma kien jghajjat lill-intimat Anthony Deguara[17]. Meta l-proprjetà in kwestjoni regghat giet lura fil-pussess taghha u marret ticcekkja l-kont tad-dawl u ilma sabet li kien hemm kont pendenti kif spjegat fix-xhieda taghha. L-unika soluzzjoni moghtija mis-socjetà *ARMS Limited* kienet jew li thallas l-arretrati, jew altrimenti tbiddel l-arlogg tad-dawl u ilma. Hija ghazlet li thallas l-ispejjez relatati mal-bdil tal-arlogg ta' dawl u ilma kif spjegat aktar 'l fuq fix-xhieda taghha, liema spiza kienet wahda zejda.

Ir-rikorrenti **Salvatore Bartolo**[18] xehed fis-seduta tas-16 ta' Jannar, 2017 fejn spjega li huwa kera l-hanut lil terza persuna u gie informat tramite avviz mibghut mis-socjetà *ARMS Limited* li kienu ser jaqtghu d-dawl u ilma. Huwa kompla jzid li ghalkemm ma jafx x'gara mill-arretrati fl-ammont ta' hamest elef, tlieta u tletin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€5,033.81) huwa stqarr li hallas l-ispejjez sabiex, "*l-*

[15] Dok. MB1 – A folio 133 tal-process
[16] A folio 128 tal-process
[17] Dok. MB2 – A folio 138 tal-process
[18] A folio 139 sa 142 tal-process

arlogg jinqala u dak il-kont idur fuq Tony Deguara u jigi kont gdid ghalija.[19]"

Reuben Bonnici[20] in rapprezentanza tas-socjetà *ARMS Limited* xehed fis-seduta tat-13 ta' Marzu, 2017 spjega li l-kont intestat lill-intimat Anthony Deguara ta' *S&M Mini Market,* Triq it-Tamal, San Pawl il-Bahar, fl-ammont ta' sitt elef, hames mija wiehed u disghin Ewro u tmienja u disghin centezmu (€6,591.89) kien inhadem sal-1 ta' Mejju, 2012 u inghalaq b'dan illi gie trasferit ghal fuq kont iehor ta' Anthony Deguara. L-ezami gie sospiz sabiex ix-xhud jaghmel certu verifiki.

Fis-seduta tal-5 ta' Ottubru, 2017[21], Reuben Bonnici ikkonferma li l-arretrati ta' dawl u ilma fuq il-kont intestat lill-intimat Anthony Deguara ta' *S&M Mini Market*, Triq it-Tamar, San Pawl il-Bahar (Kont Numru: 101000129455) gew trasferiti f'kont intestat lill-istess intimat Anthony Deguara ta' *Flat two* (2), *fifty three* (53), *Edmar*, l-gholjiet tal-Mellieha, Mellieha, (Kont Numru: 101000080412)[22].

Fir-rigward tal-bdil tal-*meters*, ix-xhud spjega li kien sar tibdil tal-*meter* tal-ilma biss fis-sbatax (17) ta' Lulju tas-sena elfejn u tnax (2012)[23] izda ma rrizultax ir-raguni ghal tali tibdil.

B'referenza ghall ammont ta' elf, sitt mija u sittin Ewro (€1,660) rizultanti minn ricevuta, ix-xhud spjega li r-rikorrenti hallas l-ammont ta' seba' mija u sittin Ewro (€760) u l-ammont ta' disa' mitt Ewro (€900) ghal *new service fees* tal-arlogg tal-ilma u tad-dawl rispettivament. Mistoqsi dwar ir-raguni ghalfejn isir applikazzjoni ghal

[19] A folio 141 tal-process
[20] A folio 151 sa 157 tal-process
[21] A folio 171 sa 180 tal-process
[22] Dok. RB3 - A folio 181 tal-process
[23] Dok. 'RB4' – A folio 186 tal-process

servizz gdid, ix-xhud spjega li, "*meta l-applikazzjoni tkun saret hekk ghaliex ikun hemm id-dejn fuq kont*."

In kontro-ezami x-xhud ikkonferma li bhala procedura meta jkun ser isir trasferiment tal-kont minn fuq persuna ghal ohra ikun mehtieg il-firma taz-zewg partijiet kif ukoll evidenza tat-titolu tal-istess proprjetà u sahaq li sakemm id-dejn fuq dak il-kont ma jigix imhallas fl-intier tieghu, dak il-kont ma jistax jinqaleb fuq terzi, alternattivament japplikaw ghal servizz gdid. Fin-nuqqas ta' hlas is-socjetà ARMS Limited taqta' s-servizzi taghha. Fil-kaz odjern ix-xhud ikkonferma li l-unika opzjoni li kellu r-rikorrenti huwa li japplika ghal servizzz gdid.

Fis-seduta tal-11 ta' Mejju, 2018[24], Reuben Bonnici spjega li l-*meter* tad-dawl inbidel meta kien ghadu intestat f'isem l-intimat filwaqt li l-*meter* tal-ilma inbidel fis-17 ta' Lulju, 2012. Huwa kkonferma li r-rikorrenti kellu jinkorri l-ispejjez relatati mas-servizz sabiex jinfetah kont gdid fuq ismu peress li kien ghad hemm id-dejn fuq l-istess kont li jghajjat lill-intimat. L-unika mezz sabiex ir-rikorrenti jevita li jhallas l-ammont ta' elf sitta mija u sittin Ewro (€1,660) ghal servizz gdid kien li jhallas id-dejn inkors minn Anthony Deguara.

L-Ewwel Eccezzjoni: Il-Kompetenza tal-Bord

Il-Bord qieghed jifhem li l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimati fil-fatt hija dwar kompetenza tal-Bord u mhux dwar gurisdizzjoni, u din minhabba l-mod kif inhi redatta.

Ma hemmx dubju li bhala gurisdizzjoni l-Bord ghandu gurisdizzjoni stante illi l-kirja hija ta' fond sitwat f'Malta, il-partijiet huma wkoll

[24] A folio 192 sa 195 tal-process

Maltin u l-kuntratt li ta lok ghall-obbligazzjonijiet bejn il-partijiet gie wkoll iffirmat Malta.

L-ecccezzjoni ghalhekk aktar taghmel sens jekk tinqara bhala eccezzjoni ta' kompetenza.

Il-Bord hawnhekk jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-itess ismijiet, fuq riferita, fejn il-Qorti tal-Appell kienet gia ddecidiet li l-kompetenza hija ta' dan il-Bord.

Fis-sottomissjonijiet taghhom però l-intimati ssottomettew li f'dik il-kawza ma kienx hemm talba ghad-danni u konsegwentament is-sentenza ma kinitx tinkludi wkoll dikjarazzjoni ta' kompetenza dwar it-talba ghad-danni.

Illi dwar dan il-punt jinghad illi:

Jirrizulta mill-atti processwali li l-kuntratt lokatizzju gie ffirmat bejn il-partijiet u datat l-14 ta' Mejju, 2007, illi permezz tieghu ir-rikorrenti ikkoncedew favur l-intimati l-fond *S&M Self Service*, Tamar Street, Qawra. Il-kera kienet ghal perjodu ta' sitt (6) snin b'effett mill-1 ta' Mejju, 2007, l-ewwel hames snin kien *di fermo* filwaqt li l-ahhar sena kienet *di rispetto*.

Mill-atti jirrizutla li l-kirja tal-fond in kwestjoni giet mahlula qabel il-prezentata tal-kawza odjerna fejn sahansitra mix-xhieda tal-istess intimata jidher li hija pprovat tikri l-istess fond lil terzi.

Illi is-sub-artikolu (4) tal-artikolu 16 tal-Kap 69 introdott bl-Att X tal-2009, estenda l-gurisdizzjoni ta' dan il-Bord ghall-"*materji kollha*[25] *li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani,… inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet jkunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja*".

Illi ghandu jinghad ukoll illi fil-fatt, ir-rikorrenti ma gabu l-ebda prova ta' danni izda provi dwar spejjez, ghaliex huma qed jitolbu rimbors tal-ispejjez ghall-bdil tal-meter. Konsegwentament, apparti l-fatt li l-ammont mitlub ma jinkludix danni u lanqas saret talba ghal-likwidazzjoni ta' danni, in lineja mal-istess Artiklu u ma' l-itess sentenza tal-Qorti tal-Appell u diversi sentenzi ohra li nghataw mill-Qrati taghna f'materja ta' kirjiet, il-Bord huwa tal-fehma li ghandu kompetenza jisma' din il-kawza.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qed jichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati.

It-Tieni u T-Tielet Eccezzjoni: Gudizzju mhux integru

Illi inoltre l-intimati eccepew *inter alia* li t-talba ma setghetx tigi indirizzata lis-socjetà *Anthony Deguara Limited* u din lanqas ma tista' twiegeb ghal tali talba stante li tinsab fi stat ta' xoljiment.

Mill-atti jirrizulta li s-socjetà intimata qieghda fi stat ta' xoljiment u ma taghmilx attivita` kummercjali u dan sa mit-18 ta' Marzu 2014[26] jigifieri sahansitra aktar minn tlett snin qabel ma gie ffirmat il-kuntratt ta' kera, li gie ffirmat fl-14 ta' Mejju 2007.

[25] Sottolinejar tal-Bord
[26] Dok AD3 a folio 23 tal-process

Il-Bord huwa tal-fehma li hawnhekk ghandu japplika l-principju li hadd ma ghandu jibbenefika minn illegalità li jikkommetti huwa stess u li huwa jkun pjenament konxju taghha. Ma hemmx dubju li l-intimati kollha kienu jafu bir-rizoluzzjoni mehuda minnhom stess sabiex il-kumpanija tigi xolta u li tali rizoluzzjoni kien ilha mehuda snin qabel ma huma dahlu ghal din il-kirja. Dan ifisser ukoll illi l-intimati, inkluz is-socjetà intimata, kienu jafu wkoll illi minkejja illi huma poggew lill-kumpanija fi stat ta' xoljiment, kienu qed jaghzlu li jkomplu jinnegozzjaw u jaghmlu atti tal-kummerc. Mhux biss dahlu f'kuntratt ta' kera izda bdew jiggestixxu negozju wkoll mill-fond mikri f'isem l-istess socjetà.

Illi dawn huma wkoll atti frawdolenti, li l-intimati ma jistghux u ma ghandhom jithallew jibbenefikaw minnhom.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad it-tieni u t-tielet eccezzjoni mressqa mill-intimati.

Il-Hames Eccezzjoni: In-nullità ta' l-iskrittura stante li s-socjetà intimata tinsab fi stat ta' xoljiment

Illi hawnhekk l-istess ragunijiet applikabbli ghat-tieni u t-tielet eccezzjoni japplikaw ukoll ghal din l-eccezzjoni.

In oltre l-fatt li s-socjetà intimata tinsab fi stat ta' xoljiment ma jfissirx li l-iskrittura hija nulla u bl-ebda mod u manjiera ma jgib in-nullità ta' l-istess fil-konfront tal-intimati Deguara.

In oltre l-ligi tippreskrivi l-elementi mitluba mil-ligi sabiex kuntratt ta' kera jkun validu. Il-kuntratt ta' kera fil-kaz in ezami ma ghandu xejn

nieqes minn tali formalitajiet u ghalhekk ma jistax jinghad li dan il-kuntratt huwa null.

Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni tal-intimati qeghda tigi michuda.

Ir-Raba' Eccezzjoni: Il-Preskrizzjoni taht l-Artiklu 2153 tal-Kapitolu 16

Dan l-Artiklu jaghti preskrizzjoni ta' sentejn ghall-hsarat mhux kagunati b'reat.

Illi mill-atti jirrizulta illi l-intimati gew interpellati permezz tal-ittra ufficcjali tad-09 ta' Mejju 2012, u cioè inqas minn xahar mit-terminazzjoni tal-kirja fl-ahhar t'April 2012, konsegwentament ma hemmx dubju li t-talbiet tar-rikorrenti ma humiex preskritti. Dan ghaliex ukoll l-ewwel procedura istitwita mir-rikorrenti kontra l-intimati saret fis-06 ta' Lulju 2012 u ghalhekk il-preskrizzjoni giet ukoll sospiza b'dik il-kawza[27]. Meta giet deciza dik il-kawza r-rikorrenti appellaw[28] u meta gie deciz dak l-appell, ir-rikorrenti istitwew din il-kawza[29]. Konsegwentament il-preskrizzjoni giet interrotta u baqghet sospiza tul il-proceduri.

Konsegwentament din l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha.

In oltre l-intimati ressqu eccezzjoni fil-mertu[30] illi kien sar il-hlas ta' parti mis-somma reklamata mir-rikorrenti.

---

[27] TTZ nru: 468/2012
[28] Appell nru: 468/2012 deciz 16/12/2015
[29] 22/12/2015
[30] Paragrafu 7 folio 26 tal-process

Illi ghalhekk hemm inkompatibilità wkoll tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mal-eccezzjoni tal-hlas. Huwa ben saput li dawn iz-zewg eccezzjonijiet ma jistghux jinghataw flimkien u ghalhekk l-intimati kellhom jaghzlu liema minn dawn l-eccezzjonijiet iressqu.

Ghal dawn ir-ragunijiet din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni qeghda tigi michuda.

Il-Mertu:

Illi mill-provi mressqa, fuq citati fil-qosor, it-talbiet tar-rikorrenti jinsabu pruvati, kemm mix-xhieda mressqa kif ukoll mid-dokumenti in atti.

Illi fir-rigward tal-eccezzjoni li parti mis-somma mitluba mir-rikorrenti hija mhallsa din l-eccezzjoni kif diga inghad fuq hija inkompatibbli mal-eccezzjoni li nghatat qabel u cioè li t-talba hija preskritta. Konsegwentament il-Bord mhux tenut jiehu konjizzjoni taghha.

Dan apparti li l-intimati ma gabu l-ebda prova tal-hlasijiet li qed jallegaw li ghamlu. Illi anke minn dan il-lat din l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha.

Fir-rigward tal-eccezzjoni tat-trasferiment tal-kont tad-dawl u l-ilma tal-fond mikri ghal fuq il-fond residenzjali tal-intimat, ir-rikorrenti ma humiex qed jitolbu hlasijiet ta’ arretrati ta’ dawl u ilma, izda qed jitolbu hlasijiet ta’ l-ispejjez illi kellhom ihallsu sabiex jigi installat meter gdid. Dan kien mehtieg ghaliex l-intimat kien halla bilanc qawwi dovut ghas-servizzi li uza waqt iz-zmien tal-kirja.

La darba l-htiega ta' meter gdid sehhet minhabba li l-intimat ma hallasx il-kont fil-hin, allura l-intimati ghandhom jirrimborsaw tali spejjez.

Illi fir-rigward tad-disa' eccezzjoni, l-ammont mitlub mir-rikorrenti ma jinkludix danni izda spejjez, tant li ma hemm l-ebda talba ghal-likwidazzjoni ta' danni. Konsegwentament din l-eccezzjoni wkoll ma tistax tregi.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba u l-hames eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati, u jichad ukoll l-eccezzjonijiet fil-mertu mressqa mill-intimati u jikkundanna lill-intimati konjugi Deguara solidalment bejniethom ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' erbat elef u disa' mija u tnejn u tmenin Ewro u hdax il-centezmu (€4,982.11c) rapprezentanti arretrati ta' kera u rimbors ta' spejjez relatati mal-kirja tal-fond S & M Market Tamar Road, Qawra. Bl-ispejjez tal-prezenti procedura u inkluz dawk tal-ittri ufficjali tad-9 ta' Mejju 2012 kontra l-intimati solidalment bejniethom.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur